

Informacja o stanie prac Zespołu ds. pozasądowego rozwiązywania sporów w gospodarce nieruchomościami przy PFSRM

Uchwałą Nr 7/04/2023 z dnia 12 kwietnia 2023 r. Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie powołał Pełnomocnika ds. opracowania zasad i procedur arbitrażu i mediacji – Monikę Drobyszewską ze Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu.

Na podstawie ww. pełnomocnictwa utworzono międzystowarzyszeniowy **Zespół ds. pozasądowego rozwiązywania sporów w gospodarce nieruchomościami** (dalej - Zespół).

Skład Zespołu:

- **Monika Drobyszewska** – przewodnicząca Zespołu, Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu
- **Wojciech Kosek** – Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa
- **Tomasz Marchewka** - Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa
- **Magdalena Szydlak** – Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu
- **dr hab. inż. Maria Hełdak prof. uczelni** - Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu
- **dr hab. inż. Monika Podwórna prof. uczelni** – Politechnika Wrocławska,

Z Zespołem współpracuje:

- **radca prawny Joanna Staniewicz**

Nadrzędnym celem działalności Zespołu jest poprawa kultury prawnej prowadzenia sporów opartych na wartości nieruchomości oraz wzmocnienie rangi rzeczoznawstwa majątkowego w szeroko pojętej gospodarce nieruchomościami. Zakres merytoryczny prac Zespołu oparty jest na Pełnomocnictwie udzielonym Kol. Monice Drobyszewskiej przez Zarząd PFSRM oraz postulaty *de lege ferenda* Rady Programowej XXIX Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych „Biegły Rzeczoznawca Majątkowy – Potencjał Zawodu i Funkcji”. Skomplikowane zagadnienia prawne omawiane są z Panią Mecenas Joanną Staniewicz.

Opracowanie zasad mediacji i arbitrażu w wycenie nieruchomości

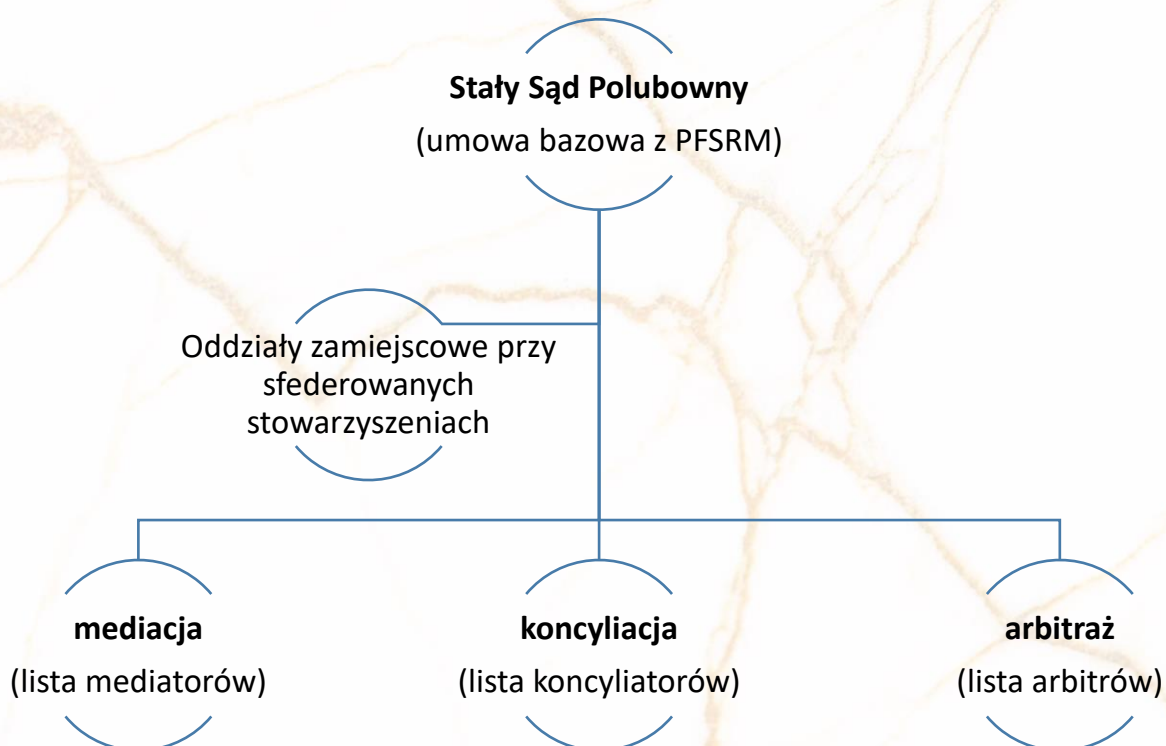
Podstawowym założeniem jest przyjęcie, że wartość nieruchomości osadzona może być w ramach przestrzeni szacowania, czy precyzyjniej rzecz ujmując, w przedziale kwot przyjętych do szacowania, wskazanym w operacie szacunkowym. Wynik wyceny stanowi natomiast opinię rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości. Opinia rzeczoznawcy o wartości w rozumieniu art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej - u.g.n.) nie wyklucza, że przy zmianie założeń dopuszczonych prawem i logicznym, prawidłowym rozumowaniem, w podobnym lub takim samym przedziale wartości, inna kwota również może stanowić wiarygodną rynkowo informację o wartości nieruchomości. Rozumienie takie uprawnia następnie do prowadzenia bezpiecznej **mediacji** w określonych przez rzeczoznawcę majątkowego granicach wartości. Przedmiotem mediacji prowadzonej w ww. ramach będzie natomiast nie tyle sama wartość, lecz odpowiednio: opłata, odszkodowanie, cena lub inne roszczenie oparte na wycenie nieruchomości. Ważne jest przy tym, aby podstawą takich ustaleń był zawsze operat szacunkowy opracowany przez rzeczoznawcę majątkowego. Pilotażowy projekt mediacji w wycenie dedykowany jest sporom cywilnym, gdzie opinia rzeczoznawcy majątkowego nie jest wymagana prawem, lecz oczekiwana przez strony jako ekspercka baza wyjściowa do dalszych ustaleń. Docelowym adresatem tego rozwiązania są organy administracji publicznej oraz strony postępowań administracyjnych w sprawach z zakresu gospodarki nieruchomościami (w szczególności: opłaty adiacenckie, planistyczne, z tytułu użytkowania wieczystego, odszkodowania). Możliwość prowadzenia postępowań mediacyjnych z udziałem administracji publicznej i stron postępowań administracyjnych wymaga jednak kierunkowej zmiany prawa materialnego związanego z wartością nieruchomości. Obecnie postępowania prowadzone przez organy administracji publicznej związane z koniecznością ustalenia opłat, odszkodowań i wynagrodzeń na podstawie opinii o wartości nieruchomości (tj. wyłącznie jednej kwoty wskazanej w operacie szacunkowym) nie posiadają zdolności mediacyjnej. **Szczególną formą mediacji są postępowania koncyliacyjne.**

Wzorcem formalnym opracowania zasad mediacji i koncyliacji są przepisy Kodeksu postępowania cywilnego regulujące mediację w postępowaniu cywilnym (art. 183¹ do 183¹⁵).

Kolejnym rozwiązaniem zmierzającym do podniesienia kultury prawnej i jakości sporów o wartość nieruchomości jest **sąd polubowny**. Zespół pozyskał opinię prawną Pani Mecenas Joanny Staniewicz, z której wynika, że nie ma przeszkód prawnych do utworzenia takiej instytucji przez rzeczoznawców majątkowych.

Wzorcem formalnym dla Sądu Polubownego (Sądu Arbitrażowego) są przepisy części piątej Kodeksu postępowania cywilnego.

Wzorcem praktycznym dla opracowania regulaminów arbitrażu, mediacji i koncyliacji są istniejące i sprawdzone w praktyce rozwiązania sądów polubownych oraz ośrodków mediacji, w tym w szczególności: „Regulamin Sądu i Postępowania przez Sądem Polubownym przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej” oraz regulaminy międzynarodowych trybunałów arbitrażowych.



Dowodem na wartość nieruchomości w postępowaniach mediacyjnych i arbitrażowych mogą być wyłącznie operaty szacunkowe opatrzone **Klauzulą Arbitrażową**.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek stron sporu, przedmiotem postępowania arbitrażowego mogą być również operaty szacunkowe bez klauzul arbitrażowych. W takiej sytuacji zalecane jest dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli arbitrażowej lub powołanie w procesie rzeczoznawcy majątkowego lub udział rzeczoznawców majątkowych – autorów spornych wycen w statusie „świadka-biegłego”.

Klauzula arbitrażowa – klauzula umieszczona w operacie szacunkowym lub dołączona do operatu przez rzeczoznawcę, który go sporządził, zawierająca:

- a. wskazanie wartości referencyjnych wyceny wraz z uzasadnieniem,
- b. zgodę rzeczoznawcy majątkowego na wykorzystanie sporządzonego przez siebie operatu szacunkowego w postępowaniu mediacyjnym, concyliacyjnym, arbitrażowym lub jednym z tych postępowań;
- c. datę i podpis rzeczoznawcy majątkowego – autora operatu szacunkowego opatrzonego klauzulą;

Wartości referencyjne wyceny – ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego – autora operatu szacunkowego, referencyjny przedział parametrów merytorycznych wyceny, wyrażony procentowo lub kwotowo, w granicach którego ustalona na podstawie oszacowanej wartości kwota sporna, może ulec zmianie w postępowaniu mediacyjnym lub arbitrażowym, pod warunkiem, że zmiany w obszarach referencyjnych mogą stanowić element prawidłowej procedury wyceny. Wartości referencyjne wyceny nie dotyczą danych źródłowych ani podstaw prawnych wyceny, mogą odnosić się wyłącznie do tych części operatu szacunkowego, które zawierają rozwiązania merytoryczne przyjęte zgodnie z wiedzą fachową rzeczoznawcy majątkowego – autora operatu;

Ramowe warunki mediacji:

Mediacja - postępowanie obejmujące dopuszczone prawem pozasądowe metody zmierzające do polubownego rozwiązania sporu

1. Procedura mediacyjna może być prowadzona w przypadku sporu o kwotę ustaloną na podstawie operatu szacunkowego dostarczony przez strony sporu. Operat szacunkowy powinien być opatrzony Klauzulą arbitrażową.
2. Zadaniem mediatora jest objaśnienie stronom założeń i uwarunkowań oraz zasad szacowania wynikających z celu wyceny.
3. Dalsze prowadzenie mediacji jest możliwe, jeśli strony zaakceptują wartości referencyjne wyceny wynikające klauzul arbitrażowych zawartych w operacie szacunkowym lub kilku operatach, takim zakresie w jakim wartości te się pokrywają.
4. W postępowaniu mediacyjnym może brać udział rzeczoznawca majątkowy – autor operatu (lub kilku rzeczoznawców w zależności od ilości wycen. Obecność rzeczoznawcy majątkowego – autora operatu nie jest jednak konieczna.
5. Przedmiotem ugody mediacyjnej jest kwota uzgodniona przez strony w granicach wartości referencyjnych wyceny wskazanych w Klauzuli arbitrażowej.
6. Mediatorem w sporach opartych na wartości nieruchomości może być wyłącznie osoba z uprawnieniami rzeczoznawcy majątkowego oraz wykształceniem kierunkowym z zakresu mediacji.
7. Podczas mediacji niedopuszczalna jest ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego w rozumieniu art. 157 u.g.n. Niedopuszczalna jest ponadto arbitralna ocena zasad wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w rozumieniu art. 175 u.g.n. Ocena w ww. zakresie realizowana jest w dedykowanych przez prawo obszarach: oceny prawidłowości operatu szacunkowego oraz postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. W procedurze mediacyjnej prawidłowość operatu szacunkowego i jakość pracy rzeczoznawcy majątkowego nie będą rozstrzygane.
8. Zadaniem mediatora jest objaśnienie stronom sporu zasad i założeń wyceny opracowanej do danego celu. Jak wyżej wskazano, nie może on jednak podejmować się arbitralnej oceny oraz krytyki operatu lub operatów szacunkowych przedłożonych przez strony.
9. Jeżeli w procesie mediacji strony nie zaakceptują przedłożonego operatu lub operatów szacunkowych, mediację należy zakończyć. Istnieje w tym wypadku możliwość przekształcenia postępowania mediacyjnego w postępowanie koncyliacyjne.

Ramowe warunki koncyliacji:

Koncyliacja – szczególna forma postępowania mediacyjnego zmierzająca do wskazania przez Koncyliatora propozycji ugodowej, niewiążącej dla stron.

Możliwość przekształcenia mediacji w koncyliację lub wszczęcie postępowania koncyliacyjnego wynika wprost z przepisu kodeksu postępowania cywilnego:

art. 183^{3a}. [Metody mediacji]

*Mediator prowadzi mediację, wykorzystując różne metody zmierzające do polubownego rozwiązania sporu, w tym poprzez wspieranie stron w formułowaniu przez nie propozycji ugodowych, lub **na zgodny wniosek stron może wskazać sposoby rozwiązania sporu, które nie są dla stron wiążące.***

W postępowaniu koncyliacyjnym, koncyliator – rzeczoznawca majątkowy może opracować dla stron sporu operat szacunkowy lub ekspertyzę w rozumieniu art.174 ust. 3a u.g.n. W pozostałym zakresie ramowe kryteria koncyliacji pozostaną tożsame z postępowaniem mediacyjnym.

Ramowe warunki postępowania przed sądem polubownym

Przedmiot postępowania: wyłącznie sprawy posiadające zdatność arbitrażową w świetle prawa polskiego.

Zakres: spory majątkowe oparte na kwotach wynikających z wyceny nieruchomości lub spory o wartość nieruchomości bez takiego dowodu. W razie braku operatu szacunkowego zalecane jest powołanie w toku postępowania arbitrażowego dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego, który w postępowaniu ma status świadka-eksperta.

Zasady: przepisy części piątej Kodeksu postępowania cywilnego oraz w zakresie niekolidującym z prawem krajowym, zasady stosowane przez międzynarodowe trybunały arbitrażowe.

Zespół Arbitrów – min. trzyosobowy zespół arbitrów, w skład którego wchodzi min. jedna osoba z wykształceniem prawniczym i udokumentowanym doświadczeniem z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz min. jeden rzeczoznawca majątkowy. W skład Zespołu Arbitrów mogą wchodzić także eksperci z dziedzin właściwych dla charakteru rozpatrywanego przez Sąd sporu.

Stan prac Zespołu

Opracowany został projekt regulaminu Sądu Polubownego, zasady prowadzenia mediacji, arbitrażu i koncyliacji, definicja „wartości referencyjnych wyceny” oraz treść Klauzuli arbitrażowej. Regulamin opracowywany został we współpracy z Przedstawicielami Sądu Polubownego Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej. 30 stycznia 2024 r. Przewodnicząca Zespołu – Monika Drobyszewska spotkała się z Radcą Prokuraturii Generalnej RP – Naczelnikiem Samodzielnego Wydziału ds. Sądu Polubownego przy PGRP – Piotrem Nowakiem. Podczas spotkania omówiono kierunki dalszej współpracy, w tym opracowanie regulaminu Sądu Polubownego przy PFSRM oraz program szkoleń i warsztatów z zakresu mediacji, koncyliacji i arbitrażu w sporach gospodarczych. Definicja „wartości referencyjnych wyceny” opracowana została w konsultacji z Kol. Piotrem Cegielskim. Zasady prawne powołania i funkcjonowania Sądu Polubownego były konsultowane z Panią Mecenasa Joanną Staniewicz.

Opracowała

Monika Drobyszewska

Przewodnicząca Zespołu ds. pozasądowego rozwiązywania sporów w gospodarce nieruchomościami

Pełnomocnik PFSRM ds. opracowania zasad i procedur arbitrażu i mediacji

8 kwietnia 2024 r.